

*Polgári Szemle, 15. évf. 4–6. szám, 2019, 120–131., DOI: 10.24307/psz.2019.1209*

*Veres Pál – Golovics József*

# **Az ingatlantulajdont érő negatív externáliák problémája a jogosultságok specifikációja és a tranzakciós költségek tükrében<sup>1</sup>**

## **The Problem of Adverse Externalities Affecting Real Properties in the Light of the Specification of Authorisations and of Transaction Costs**



### *Összefoglalás*

Jelen tanulmány az ingatlanokat érő negatív externáliák kérdésével foglalkozik. Amellett érvelünk, hogy a hazai gyakorlatban az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogok specifikációja nem kielégítő mértékű, ráadásul a jogérvényesítéshez kapcsolódó tranzakciós költségek mértéke is túlzott. Így az ingatlantulajdonosok – sok esetben ki-egyenlítettlen „erőviszonyok” mellett – kénytelenek elszenvedni a negatív externáliák hatását. Tanulmányunkban az intézményi közgazdaságtan eszköztárának segítségével – ideértve a tulajdonjogok és a tranzakciós költségek elméletét, valamint a szerződések gazdaságtanát – tekintjük át a kérdésnek mind az elméleti, mind a hazai gyakorlatra kivetített vonatkozásait. A problémás pontok azonosítása után a lehetséges megoldási irányok felvázolására is kísérletet teszünk.

---

DR. VERES PÁL PHD, ny. egyetemi docens, Budapesti Corvinus Egyetem (pal.veres@uni-corvinus.hu), GOLOVICS JÓZSEF, egyetemi tanársegéd, Budapesti Corvinus Egyetem (jozsef.golovics@uni-corvinus.hu).

**Journal of Economic Literature (JEL) kódok:** D23, K11, K25, P14

**Kulcsszavak:** ingatlan, tulajdonjog, tranzakciós költség, negatív externália, szerződés

*Summary*

This paper discusses negative externalities affecting real properties. It is argued that in Hungary the specification of property rights to real estates is insufficient, and the transaction costs related to the enforcement of rights are excessive. For this reason, property owners suffer from negative externalities, frequently facing power imbalances. Using the toolbox of institutional economics, including the theory of ownership rights and transaction costs as well as the economics of contracts, the study gives an overview of both the theoretical and the practical considerations of this problem in Hungary's practice. Having identified the hot spots, an attempt is made at outlining pathways towards possible solutions.

**Journal of Economic Literature (JEL) codes:** D23, K11, K25, P14

**Keywords:** real property, ownership title, transaction costs, adverse externalities, contract

---

BEVEZETÉS

Tanulmányunk a lakóingatlanok vásárlásakor megszerzett tulajdonjog s az azzal járó tulajdonosi jogosítványok témájára fókuszál. A lakásvásárlás – különösen hazánkban – széles tömegeket érintő kérdés: a KSH (2018) adatai szerint 2016-ban a lakások 90%-át tulajdonosok lakták. Fontos kérdésnek tekinthető, mi is az ingatlanok vásárlásakor szerzett tulajdonjogok tartalma, illetve ezek mennyire jól specifikáltak. A tulajdont érő, akár időben később jelentkező külső hatások – amelyeket a közgazdaságtudomány externáliáknak nevez – ugyanis érdemben befolyásolhatják a tulajdonolt ingatlan valódi használati értékét, ezáltal a tulajdonos jólétét.

Tanulmányunkban tehát arra a kérdésre keressük a választ, hogy a hazai gyakorlatban a lakóingatlan-vásárláskor szerzett tulajdonjogok – közgazdaságtani szempontból – megfelelően specifikáltak-e ahhoz, hogy alapot teremtsenek az ingatlant érő negatív externáliák kezeléséhez. Álláspontunk szerint nem, ezért vizsgálandó, hogy a konkrétabb specifikáció milyen esetleges pozitív, illetve negatív hatásokkal járna, s mennyiben segítene hozzá a külső gazdasági hatások decentralizált – az érintettek közötti alku, illetve megállapodás révén történő – megoldásához. Ezzel párhuzamosan egy esetlegesen nagyobb mértékű makroszintű (állami, önkormányzati) jogi védelem kérdése ugyancsak elemzésünk tárgyát képezi. További bátorítást adott, hogy több, a téma szempontjából releváns problémát (aszimmetrikus információ, tranzakciós költségek, az ingatlan külső környezetének, a tulajdonost védő jogszabályok és egyéb formális és informális intézmények fontossága) az amerikai helyzetre vonatkoztatva már North (2010) is felvetett.

A témaválasztás fő motivációja a tanulmány egyik szerzőjének „résztevő megfigyeléséből” adódik, nevezetesen egy több mint 30 éve lakott ingatlan tulajdonosi jogosítványait érintő, a tulajdonostól független külső változások észleléséből, következményeinek – konfliktusainak, költségeinek, megoldatlanságának – viseléséből. A három évtizeddel ezelőtt zöldövezetben épült társasház környezeti tényezőiben van, ami többnyire változatlan maradt, részben javult is: itt említhető a közbiztonság, az oktatási, egészségügyi közszolgáltatások infrastruktúrája, a tömegközlekedés elérhetősége. Utóbbi kiszámíthatósága és kényelme szempontjából kifejezett javulás történt, ahogyan az M0-s körgyűrű új szakaszának átadása nyomán keletkező új útvonal-lehetőségek megjelenése is pozitívként értékelendő. Ezzel szemben a korábban zaj- és légszennyezés szempontjából kifejezetten csendes, egészséges környéken mára a közeli új Duna-híd átadása s a környék egyre sűrűbb beépítése drasztikusan megemelte az átmenő autóforgalmat és ezzel a zaj-, illetve légszennyezési szintet. A gazdaság növekedésével párhuzamosan az átmenő forgalom egy része a környéken megállt, és mára szabályozatlan, anarchikus parkolási viszonyok alakultak ki. Az utóbbi hónapokban továbbá – bár a társasház Budapestnek a repülőtértől egyik legtávolabb eső területén helyezkedik el – drasztikusan megemelkedett a le- és felszálló repülőforgalom, az elviselhetetlenség határát súroló zaj- és légszennyezéssel. A konkrét esetben bekövetkezett változások rövid felvázolása arra kíván utalni, hogy ilyen vagy az eredetileg szerzett jogokat akár súlyosabban érintő hatások bárhol és bármikor sújthatnak tulajdonosokat. A teljesség igénye nélkül leírt eset azt is mutatja, hogy az externális hatások magán-, önkormányzati és állami szereplőkhöz (mint okozókhöz) egyaránt köthetők.

Mindezek együttese a téma vizsgálatára és jelen tanulmány megírására ösztönzött bennünket. Célunk, hogy elindítsunk egy gondolkodást a lakóingatlanokra vonatkozó tulajdonosi jogosítványok pontosabb (lényegi tartalmi) specifikációjáról és ezek jogszabályi védelméről. Ehhez a tulajdonjogok – többek között Coase (1960), Demsetz (1967) és Pejovich (1992) munkássága nyomán kifejlődő – közgazdasági elmélete, valamint az intézményi közgazdaságtan további vívmányainak (többek között a szerződésekre, tranzakciós költségekre, opportunizmusra vonatkozó elméletek) felhasználása lesz segítségünkre.<sup>2</sup> Elemzésünk módszere az elméletalkalmazáson nyugszik, s ennek nyomán értékeljük mind a jelenlegi helyzetet, mind a lehetséges változtatási opciókat. Jóllehet az ingatlantulajdont nemcsak negatív, hanem pozitív externáliák is érhetik, amelyek kezelésének kérdése ugyancsak tudományos érdeklődésre tarthat számot, a terjedelmi korlátok okán ezek tárgyalása nem képezi jelen írás tárgyát.

A tanulmányunk öt fő szerkezeti egységre oszlik. A bevezetést követően bemutatjuk témánk elméleti hátterét, majd az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogok specifikációjának egy tiszta esetét vázoljuk fel. Ezt követően a hazai lakóingatlanok tulajdonjogi viszonyaira vonatkozó jelenlegi helyzetet tekintjük át a vonatkozó intézményi közgazdaságtani elméleteken keresztül, ami alapján a következő részben a lehetséges intézményi védelem kérdését tárgyaljuk. Végül a következtetések összegzésével zárjuk tanulmányunkat.

## ELMÉLETI HÁTTÉR

Az intézményi közgazdaságtan tulajdonjogokra vonatkozó elmélete többek között a jogosultságok természetével és funkciójával, a jogok pontos definiálásának kérdésével, továbbá a különböző tulajdonformák történeti fejlődésével, illetve összehasonlító elemzésével foglalkozik (bővebben lásd Golovics–Veres, 2019; Pejovich, 1992). A közös tulajdonú javak esetén a kizárhatóság hiánya és a közös használatból eredő externáliák felmerülése jelenti a fő problémát. Ez teremtette meg a motivációt a történelem során a magántulajdon megjelenésére és elterjedésére (Demsetz, 1967). A lakóingatlanok kapcsán többnyire ezzel a tulajdonformával találkozunk. Persze ez sem tekinthető kizárólagosnak, hiszen Magyarországon is találkozhatunk osztatlan közös tulajdonú ingatlanokkal, s a magántulajdonban lévő ingatlanokhoz is tartoznak vagy kvázi tartoznak (de jure vagy de facto) bizonyos közös tulajdonú részek.<sup>3</sup>

Az externáliák problémája ugyanakkor a magántulajdon esetén is megjelenhet, amennyiben a jogok nincsenek megfelelően specifikálva (Coase, 1960). Ezek olyan külső gazdasági hatások, amelyek nem a piacon keresztül realizálódnak, s rájuk keresztül egy gazdasági szereplő akár pozitív, akár negatív irányban befolyásolja egy másik szereplő jólétét. Az ingatlantulajdon esetén ilyen lehet például, ha az egyik szomszéd elviselhetetlen zajjal zavarja a másikat. A jóléti közgazdaságtan automatikus válasza az externáliára az állami beavatkozás révén történő tiltás és a büntetés volt, mondván, annak okozóját korlátozni kell a másik védelmében. Coase azonban felhívta a figyelmet, hogy ez nem feltétlenül vezet Pareto-hatékony eredményhez, ráadásul nem is önmagában az externália léte jelenti a problémát. Rámutatott, hogy egy alacsony tranzakciós költséggel terhelt környezetben a felek alku révén is kezelhetnék az externáliát, ha a tulajdonjogok megfelelő módon specifikálva lennének. A gyakorlatban azonban pontosan ezek hiánya figyelhető meg: a jogok s azok pontos tartalma nincs tisztázva, ráadásul az alkuk megkötése, a jogok érvényesítése is rendkívüli mértékű tranzakciós költséggel járhat. Az előbbi példával élve, gyakran nem világos, kié a jog: az első szomszédnak áll jogában zajt csapni, vagy a másodiknak van joga a nyugalomhoz – s ha még ez egyértelmű is lenne, a jog bírósági úton történő kikényszerítése hatalmas költséggel (ideértve a lehetőségköltségeket is) járna. Ezen körülmények azonban alapjaiban ássák alá az externáliák alku révén történő megoldásának a lehetőségét, hiszen gyakran még a kiinduló helyzet sem tisztázott a felek számára.

Externáliák azonban – mint azt a bevezetésben szemléltettük – nem csak a vásárlás időpontjában érhetik a lakóingatlanokat: később újabbak is megjelenhetnek. Azonban ezek alku révén történő kezelése is csak akkor képzelhető el a fentiek alapján, ha a tulajdonjogok, illetve a megszerzett jogosultság tartalma – amihez elengedhetetlen az érintett ingatlan paramétereinek pontos ismerete – a tranzakció lebonyolításakor pontosan specifikáltak a szerződésben. A pontosabb specifikáció azonban kétségtelenül több tranzakciós költséget is eredményez (Hart, 2006; Williamson, 1985), így az egyes alternatívák mérlegelésében ezek mértéke is fontos szempontként jelenhet meg. Amennyiben ugyanis a jog tartalmának mérésével, illetve a tulajdonjogok spe-

cifikálásával kapcsolatos tevékenységek irreálisan magas költségekkel járnának, úgy az kiolthatja az abból származó későbbi (potenciális) előnyöket is.

## TULAJDONOSI JOGOSÍTVÁNYOK LAKÓINGATLAN VÁSÁRLÁSAKOR: EGY TISZTA ESET

A fejezetben alapvetően Golovics és Veres írása (2019) alapján tekintjük át, hogy milyen tulajdonosi jogosítványokat szerzünk, illetve szerezhethünk egy lakóingatlan megvásárlásakor. Tiszta esetként azt feltételezzük, hogy az eladó valamennyi tulajdonosi jogosítvánnyal rendelkezik, és az ingatlan vásárlásakor a vevő szándéka, illetve az adásvételi szerződés szerint az eladó valamennyi tulajdonosi jogosítványa a vevőre száll.

Mielőtt sorra vennénk ezeket a jogosítványokat, fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy az ingatlan-tranzakciók a valóságban nem „ideális” körülmények között mennek végbe. Gyakran kényszerítő, sürgető körülmények gátolják a körültekintő és alapos szerződéskötést, s a partnerek hajlamosak a tranzakciós költségek rövid távú megtakarítására (például az anyagi kényszer vagy valamilyen sürgető határidők miatt), amely hosszabb távon nagyobb tranzakciós költségeket és/vagy haszonvesztést okozhat.

A tranzakció során megszerezhető jogosítványok a következők:

a) Az ingatlan *a vevő birtokába kerül* egy formális aktussal. A jog és a szerződés szempontjából a vizsgálatunk fókuszában álló kérdés a birtokbavétel utáni birtoklás zavartalansága és sérthetetlensége. Ebben a tekintetben a birtoklás jogának specifikációja azt jelenti, hogy előretekintve korlátlan vagy korlátozott (birtoklási) jogot szerzett-e a vásárló. Van-e, lehet-e olyan jogszabály vagy más szerződéses kötelezettség, amely később harmadik szereplő számára birtoklási jogosítványt biztosít? Kiegészíthetjük ezt még olyan környezeti változásokkal, amelyek a zavartalan birtoklásra nézve kockázatot jelenthetnek.

b) Az adásvétel lezárultával, a birtokbavétellel kezdődhet a *megszerzett használati jog* realizálása, az ingatlan használata. Tanulmányunkban ezt a jogosítványt tekintjük a specifikáció szempontjából leginkább kritikusnak. Mit is jelent a használati jog a gyakorlatban? A teljesség igénye nélkül az alábbi használati dimenziókat emeljük ki:

– *Az ingatlan műszaki paramétereinek élvezete*, így a hő- és hangszigetelés, szellőzés, ellenállás az időjárási behatásoknak (beázás, szélerősség, villámvédelem, alulról vizezedés), betörésvédelem, energiaellátás, vízellátás és szennyvízkezelés stb. „használata”. A műszaki jellemzők szavatossági ideje – „normál” használat és „külső” beavatkozás nélkül – ugyancsak fontos paraméterként említhető. A teljesség igénye nélkül felsorolt jellemzők pontos rögzítése (jogosítvány specifikálása) szükséges lehet a szerződésben, hogy a később jelentkező műszaki problémák esetén a probléma forrása, a felelősség dedikálható legyen.

– *Környezeti jellemzők*. Az ingatlan használatát érintő számos környezeti jellemző pontos rögzítése ugyancsak szükséges lehet a szerződésben, és ezek védelmére a jogrendszerben is szükség lehet. Ilyenek a teljesség igénye nélkül: időjárási jellemzők, külső zajhatások a nap különböző szakaszaiban, a légszennyezettség a nap különböző szakaszaiban, közlekedési lehetőségek, oktatási, egészségügyi, szociális stb. szolgálta-

tások (meglévők és tervezettek), közbiztonsági helyzet, az adott környezetben lakók társadalmi státusa, szociális, kulturális jellemzői, állattartási lehetőségek, környezeti hatással járó vállalkozási tevékenységek stb.

Bátran állítható, hogy teljességre törekvő specifikáció és védelem a felsorolásban jelzett használati jellemzők tekintetében sem a hatályos jogban, sem a szerződésekből nincsen.

c) A lakóingatlan tulajdonos általi használata (lakás) mellett az ingatlan *egyéb hasznosítási joga* is megszerezhető. Ennek több formája is lehetséges. Három hasznosítási formát emelünk ki:

– *Bérbeadás* jövedelemszerzési céllal. A bérbeadás mint a birtoklás és használat jogának tranzakciója egy olyan jogosítványa a tulajdonosnak, amelynek korlátait a lehető legpontosabban szükséges a szerződésben rögzíteni. Lehet általános jogszabályi korlát, helyi (önkormányzati) szabályozás, de fontosak az adózási, illetve bérleti díjra vonatkozó szabályok, továbbá magára a használatra vonatkozó, lakó- és egyéb környezeti korlátok.

– *Későbbi értékesítés* (ami akár a vásárlás fő motívuma lehet). Tisztázandó és rögzítendő, hogy van-e bármilyen értékesítési korlát (akár csak elővételi jog) a jelenben, vagy már ma ismert jövőre vonatkozó döntés, terv.

– *Üzleti (vállalkozási) célra* történő hasznosítás. Ha a vevőnek ilyen szándéka van, fontos annak tisztázása, hogy van-e ilyen lehetőség, s ha igen, milyen korlátokkal.

d) *Az ingatlan átalakításának joga*. Az átalakítás joga szükséges lehet a használati jellemzők javítása, a hasznosítás (bérbeadás), későbbi (haszonnal) értékesítés szándéka esetén. Az átalakításnak azonban számos, a tranzakció idején már meglévő akadálya lehet. A teljesség igénye nélkül: műemlékvédelmi, beépítésre, magasságra stb. vonatkozó jogi korlátok, más érintett tulajdonosok jogosítványai, az ingatlan műszaki paraméterei stb. Ezen korlátok pontos szerződéses rögzítése a gyakorlatban gyakran hiányos lehet – többek között akár az eladó opportunizmusa miatt is (Williamson, 1985). Miként a korábban tárgyalt jogosítványok esetén, a jövőben az átalakítás tekintetében is érdemi korlátok – vagy éppen új lehetőségek – jelentkezhetnek. A kérdés itt is az, hogyan lehet és kell specifikálni – időbeli érvényessége tekintetében is – a jogokat és korlátokat, ezek milyen feltételekkel és következményekkel szűkíthetők vagy akár üresíthetők ki, s hogyan lehet „védeni” a későbbiekben a tulajdonos tranzakció során szerzett jogosítványait.

e) *Az ingatlan elidegenítésének joga*. Ezt a jogosítványt már említettük az ingatlan hasznosításának jogával kapcsolatban. A tulajdonjogok elmélete alapján (amikor jogosítványok csomagjáról beszélünk) a kérdés úgy is felmerül, hogy a tulajdonos azon jogosítványokat tudja elidegeníteni, amelyekkel rendelkezik, és olyan tartalommal, amely megfelel részben a jogi, részben a tényleges, illetve nagy valószínűséggel várható helyzetnek. Ez ismét és különösen kiemeli a jogosítványok pontos specifikációjának, illetve a jogosítványok tartalmában bekövetkezett, illetve várható változások követésének, illetve követhetőségének fontosságát.

Az eddig kifejtettek alapján az ingatlan (a rá vonatkozó jogosítványok) elidegenítésének lehetséges korlátjai aktuális és várható jogszabályi, birtoklási-használati (pl. haszonélvezeti), átalakítási és hasznosítási korlátozások lehetnek. A vevő szempontjából

természetesen az aktuális és a nagy valószínűséggel várható helyzet ismerete, illetve a szerződésben történő pontos specifikálása – mint árbefolyásoló tényező – alapvető fontosságú.

Egy ingatlanra mint dologra vonatkozó tulajdonjogokat a fentiekben azok közgazdasági tartalma tekintetében vizsgáltuk. A tulajdon mint jogviszony jogi megközelítése a tulajdonos és mindenki más viszonyát vizsgálja a jog tartalma tekintetében (részletelesen lásd Bartus–Szalai, 2014; Golovics–Veres, 2019; Hohfeld, 1913; 1917/2000). Ezen társas viszonyokra vonatkozó jogosultságok a következők:

a) A *tulajdonos igényjoga* mindenki más kizárását jelenti a jogosultságok gyakorlásából.

b) A *tulajdonos privilégiuma* vagy szabadsága azt jelenti, hogy a tulajdonos maga döntheti el, kíván-e élni és milyen módon jogosultságaival.

c) A *tulajdonos hatalma* abban áll, hogy jogosultságaival más tekintetében is rendelkezhet (jogokat átadhat, kötelezettséget vállalhat).

d) A *tulajdonos mentessége* vagy *immunitása* abban áll, hogy jogosítványainak tartalmát mások (a nem tulajdonosok) egyoldalúan nem változtathatják.

Témánk és kutatási célunk szempontjából a tulajdon mint dologi jogosultság mindkét dimenziója, tehát a jogosultságok tartalma, valamint a tulajdonos és mindenki más viszonya egyaránt fontos. A tartalom minél pontosabb meghatározása az alapja a jogviszony minél pontosabb meghatározásának, ez pedig annak, hogy a jogosítványok megszerzése után bekövetkező externális hatásokat pontosan azonosítani (lehetőség szerint mérni) és kezelni lehessen.

#### A TULAJDONOSI JOGOSÍTVÁNYOK LAKÓINGATLAN VÁSÁRLÁSOKOR: A GYAKORLAT AZ INTÉZMÉNYI KÖZGAZDASÁGTAN SZEMSZÖGÉBŐL

A megfelelő specifikáció hiánya, illetve a szerzett jog tartalmának minél pontosabb rögzítése a hazai gyakorlatban is alapvető gátját képezi az externáliák kezelésének. Az ingatlan vásárlásakor kötött adásvételi szerződés ugyanis általában nem rendelkezik részletekbe menően a megszerzett jog tartalmáról, amihez a megvásárolt ingatlan paramétereinek pontos ismerete is elengedhetetlen lenne. Bár a szerződések rendre tartalmazznak információt az ingatlan jellegéről, méretéről vagy a vonatkozó melléklet révén annak energetikai állapotáról, ám számos, a használati értéket ugyancsak érdemben meghatározó tulajdonságról (például zajszint, légszennyezettség, környezeti biztonság) nem, noha ezek egy része elviekben mérhető, operacionalizálható lenne.

A jogosultságok pontos definiálásában a magasabb szintű intézmények sem feltétlenül adnak támpontot az externáliák kezeléséhez. A lakóparkok, társasházak házirendje, bizonyos önkormányzati rendeletek, illetve egyéb jogszabályok elviekben szolgálhatnak ugyan iránymutatással, ám ezek specifikáltságának foka széles skálán mozog (vö. például a zajterhelésre vonatkozó 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendeletet az egészséges környezethez való alkotmányos joggal).

A fentiek tükrében tehát a vevő sok esetben nincs tisztában a vásárolni kívánt jog valódi tartalmával, s ezáltal annak használati értékével, így rendre ki van téve az in-



formációs előnnyel bíró eladó ex ante opportunizmusának (Williamson, 1985). Ez az információs aszimmetriával terhelt helyzet pedig felvetheti az állami beavatkozás lehetőségét (Weimer–Vining, 2011), például azért, hogy az adásvétel feltételeként jogszabályi eszközökkel kötelezővé tegye – az energetikai tanúsítványhoz hasonlóan – az ingatlan bizonyos további paramétereinek mérését és rögzítését.<sup>4</sup> Ilyen lehetne egy, az ingatlan átlagos, továbbá napszakonként változó zajszintjére, légszennyezettségi jellemzőire vonatkozó mérési eredmény, vagy akár a környék közbiztonsági helyzetét leíró statisztika mellékelése.

Az intézkedés potenciális előnyei között egyrészt a fent nevesített információs aszimmetria csökkentését említhetnénk. Emellett a rögzített paraméterek kiindulási alapot képezhetnének egy, a későbbiekben megjelenő külső hatás alku révén történő kezelésében is: az idővel beálló változások tárgyalása során – legyen szó akár pozitív, akár negatív externáliáról – ez jelenthetné a viszonyítási pontot.

A negatívumok kapcsán elsőként a tranzakciós költségek növekedése emelhető ki: ilyen típusú mérések előírása további érdemi terhekkel sújtaná az egyébként is sok tranzakciós költséggel járó ingatlan-adásvételeket. Ez a vevőnek és az eladónak egyaránt kellemetlenséget okozhatna, különösen akkor, ha a tranzakcióban egyébként is jelen van valamilyen kényszerűségi motívum, vagy ha annak gyors lebonyolítása valamilyen okból kifolyólag fontos lenne. Emellett a szabályozással új járadékforrás keletkezne, amely járadékvadász-tevékenység megindulásához vezetne (Tullock, 2005): a mérések elvégzésére egy új „iparág” jönne létre, amely azonban a profitabilitását nem valamilyen valós piaci teljesítménynek, hanem pusztán a kormányzati aktusnak köszönhetné. Az elméleti megfontolásokon túl gyakorlati oldalról pedig – mérítve az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos, kétségkívül szelektív, de több esetben negatív tapasztalatból – a mérések megbízhatósága (gondolván például a mögöttük lévő tényleges szakértelemre, opportunizmus, összeférhetetlenség lehetőségére) is vita tárgyát képezhetné.

Mindezek figyelembevétele mellett az alku, illetve a jogérvényesítés során is komoly nehézségek adódnának. Amint ugyanis kifejtettük, az externáliák decentralizált kezeléséhez az alacsony tranzakciós költséggel terhelt környezet is szükséges feltétel. Ez azonban az általunk tárgyalt kérdésben nem áll fenn (különösen úgy, hogy az ingatlanokat érő külső hatások esetében gyakran egyenlőtlen „erőviszonyok” vannak az érintett felek között, általában az externália okozója „javára”). Ez potenciálisan olyan magas tranzakciós költségeket is jelenthet, amelyek mellett a negatív externália elszenvedőjének már reménytelennek tűnhet a megegyezés elérése, de hasonló megállapítás tehető a jogos igények bírósági úton történő érvényesítése kapcsán is. Ilyen körülmények között egy magánszemély például nagy valószínűséggel nem fog megegyezést kezdeményezni vagy pert indítani egy túlzottan hangos szórakozóhely vagy közlekedési vállalat ellen, még akkor sem, ha erre egyébként jogosult lenne. Mindez pedig felvetheti az igényt a hatékonyabb állami jelenlétre mind a tulajdonjogok specifikációja, mind a jogok alacsonyabb tranzakciós költség mentén történő érvényesíthetősége, mind pedig az externáliáktól való nagyobb fokú intézményes védelem megteremtése terén.



## NEGATÍV EXTERNÁLIÁK ÉS INTÉZMÉNYES VÉDELEM

Az előző fejezetben felvetett intézményes védelem szükségessége számos olyan negatív externália kapcsán kívánatosnak tűnhet, amelyek esetében jelenleg a tulajdonosok, észszerű keretek között, a „tűrésen” kívül nem tehetnek mást. A teljesség igénye nélkül, példaként említünk néhány ilyen negatív externális hatást (hangsúlyozandó, hogy itt elsősorban az újonnan, az ingatlan megvásárlásához képest időben később megjelenő hatásokra kívánunk fókuszálni):

a) a külső zajhatás hangerejének, tartósságának, ismétlődésének, napszakos és egyéb jellemzőinek szignifikáns megváltozása;<sup>5</sup>

b) birtokháborítás kockázatának növekedése, illetve a lakóingatlan környezete általános közbiztonságának a romlása;

c) az ingatlan használatát, műszaki állapotát érdemben befolyásoló talajmozgások megjelenése (közeli építkezés földmunkái, jelentősen felerősödő teherforgalom stb.);

d) az ingatlan használatát, műszaki állapotát érdemben befolyásoló vízügyi kockázatok megjelenése (vízbetörés csatornarendszerből, árvízi fenyegetettség növekedése stb.);

e) az ingatlan használatát, forgalomképességét kedvezőtlenül befolyásoló központi és helyi önkormányzati döntések;

f) a környezet megváltozásából következő tűz, robbanás, vízzel árasztás és egyéb kockázatok, események szignifikáns növekedése.

Hangsúlyozandó, hogy a fenti példák többségében az externáliák forrása lehet más ingatlantulajdonosok (magánszemélyek, vállalkozások) magatartása, vagy akár központi kormányzati, illetve önkormányzati döntés is. Megjegyzendő továbbá, hogy ezen tényezőknek a kedvező irányú változása – tehát a pozitív externália – sem zárható ki.

Bármilyen típusú és mélységű intézményes védelemről gondolkodjunk is a fenti externáliák kapcsán, a korábban bemutatottak tükrében a jogok minél pontosabb specifikálása, tartalmának minél pontosabb meghatározása (lehetőség szerint a tranzakció során) fontos elemként szolgálhat. Ez teremti meg ugyanis az alapját annak, hogy a későbbiekben a külső hatásra bekövetkező változásokat azonosítani, mérni s végső soron kezelni is lehessen. Ehhez az alapintézmény a szerződés, illetve annak mellékletei lehetnek. Amennyiben például – a fent tárgyaltakhoz hasonlóan az energiatanúsítvány mintájára – jogszabályi kötelezettséggel kellene a szerzett jogosultságok tartalmát pontosabban és lehetőség szerint mérhetőbben dokumentálni, az az eladó és a vevő közötti későbbi jogvita bírósági útra terelése esetén is referenciapontként szolgálhatna. A szerzett jogosultságok minél pontosabb dokumentálása emellett a később keletkező externáliák igazságszolgáltatás révén történő kezelésében is fontos szerepet játszanának. Mivel azonban a jogok és a jog tartalmának pontosabb specifikálása s a pusztán decentralizált megoldás kapcsán is komoly aggályok vetődnek fel (lásd a korábbi érveket a specifikálás, illetve a kikényszerítés során fellépő tranzakciós költségekről, valamint a járadékforrás keletkeztetéséről), ezért megfontolandó lehet az ingatlantulajdonosok és nem tulajdonosok viszonyát szabályozó, formális intézményi (jogi) keretek fejlesztése is. Ennek eredménye egy ezen viszonyra vonatkozó irányítá-

si rendszer megalkotása lehet – természetesen figyelembe véve, hogy ennek számos eleme már létezik a polgári jogban. Ehhez a fogyasztóvédelemben már eredményt elért békeltetés intézménye – természetesen a további hatékonyságemelés és tranzakciós költség-csökkentés lehetőségét szem előtt tartva – tanulmányozásra érdemes lehet. A jelenlegi jogi környezetben ugyanis több problémás elem kiemelhető (a teljesség igénye nélkül):

a) Az állam szerepe tekintetében összeférhetetlenség jelenik meg, amennyiben az állam maga is forrása a negatív külső hatásoknak – ugyanakkor ezek kezelése állami feladat is.

b) A jogszabályok jelentős része túlságosan általános, illetve differenciálatlan formában szól jogosultságokról.

c) A jog nem védi kellően a tulajdonosokat az állam részéről (vagy a kifejezetten állami aktus nyomán keletkező) negatív externális hatások ellen.

d) A megfelelő szabályozás hiánya az állam részéről érő pozitív externális hatások révén opportunistá járadékavadász magatartásra ösztönözheti a tulajdonosokat.<sup>6</sup>

e) A jogosultságot ért sérelem esetén az intézményrendszer nem segíti a probléma alacsony tranzakciós költséggel történő megoldását, s döntően az igen magas terhekkel járó, a „hétköznapi ember” számára kilátástalannak tűnő bírósági útra „terel”.

A külső externális hatásokkal összefüggő viták rendezése tehát a jogok specifikálása után a tényleges változások mérése-dokumentálása révén teljes vagy részbeni, végleges vagy időleges közfinanszírozással, tehát a jogsérelem szenvedő mentesítésével képzelhető el. Az ugyancsak fentebb javasolt irányítási rendszer a lehetséges tulajdonjogi sérelmek definiálásával, a mértékek meghatározásával, az eljárás pontos leírásával és az eljárás finanszírozásával adhatna intézményes keretet a jogsérelem orvoslásának, illetve terhelné a költséget a jogsérelem okozójára. Mindennek azonban alapvető feltétele, hogy a jogok érvényesíthetősége minden érintett számára alacsony tranzakciós költséggel – tehát valamennyi állampolgár számára észszerű és belátható keretek között – elérhető legyen. Ennek hiányában ugyanis a jogosultságok mégoly fontosnak vélt pontos specifikációja is értelmét veszítheti, s mind szubjektív (tehát az érintettek szemszögéből nézve), mind objektív szempontok mentén is csak a tranzakciós költségek felesleges növekedését eredményezné.

## ÖSSZEFOGLALÁS, KÖVETKEZTETÉSEK

Tanulmányunk céljaként azt határoztuk meg, hogy felhívjuk a figyelmet a tulajdonjog mint szerzett dologi jogosultság védelmére a jog megszerzése utáni időben, különösen a negatív externáliákkal szemben. Mint azt a vonatkozó elméletek alapján bemutattuk, a problémák kezeléséhez mind a tulajdonjogok pontos specifikációja, mind a vonatkozó tranzakciós költségek csökkentése elengedhetetlen feltétel. A hazai helyzetre kivevítve mindezt, megállapítottuk, hogy a hatékonyabb állami jelenlét – a jogosultságok definiálása, a jogérvényesítés megkönnyítése és az intézményes védelem megteremtése terén – érdemben hozzájárulhatna az állampolgárok bizonytalanságérzetének a csökkentéséhez, s ezáltal a jólétük növeléséhez is.

Tanulmányunk legfontosabb üzenete mindazonáltal az, hogy az ingatlantulajdont érő externáliák kérdése „ingoványos” terep, amellyel foglalkozni kell. Különösen igaz ez napjainkban, ahol a felgyorsult technológiai, illetve szocioökonómiai változások, s az erre reflektáló kormányzati döntések egyik napról a másikra gyakorolhatnak drasztikus mértékű jóléti hatásokat a „gyanútlan” polgárookra. Mindezen változásoknak azonban a pozitív aspektusai is felhasználhatók a hatások enyhítésére. Ilyenek lehetnek például a technológiai fejlődés és digitalizáció révén elérhető mérési, illetve tranzakciósköltség-csökkentési lehetőségek kihasználása, amire az ingatlanokat érő externáliák decentralizált, valamint állami közbenjárással történő kezelése esetén is tér nyílhat.

## JEGYZETEK

- <sup>1</sup> Jelen kutatás az Európai Unió, Magyarország és az Európai Szociális Alap társfinanszírozása által biztosított forrásból, az EFOP-3.6.2-16-2017-00017 azonosítójú *Fenntartható, intelligens és befogadó regionális és városi modellek* című projekt keretében jött létre.
- <sup>2</sup> A tanulmány szerzői a Budapesti Corvinus Egyetem Összehasonlító és Intézményi Gazdaságtan Tanszékének munkatársai, ahol többek között az elmúlt években bevezetett „Intézményi közgazdaságtan” tárgy oktatói, s a tanszéki kollektíva által írt tankönyv (Bara–Hámori, 2019) tulajdonjogokról szóló fejezetének (Golovics–Veres, 2019) szerzői. E fejezet jelen tanulmány elemzésének is háttereként szolgál.
- <sup>3</sup> Ezek kapcsán rendre s gyakran fokozottan felmerülhetnek azok a problémák, amelyeket a tanulmányban a magántulajdon kapcsán tárgyalunk, ám ezek részletes elemzése meghaladná jelen írás kereteit.
- <sup>4</sup> Ezen paraméterek egy részének a mérése természetesen akár a vevő részéről is megvalósítható lenne indirekt, privát eszközökkel, azonban ez valamennyi jellemzőre nem terjedne ki, illetve amellet, hogy a mérés költsége magas(abb) lenne, privát jellege miatt a későbbi alkukban sem képezhetne hivatkozási alapot.
- <sup>5</sup> Noha a zaj kérdése valójában az alaposabban szabályozott externáliák közé tartozik, mégis számos jel utal a kérdés aggályosságának voltára. A napi sajtóban rendszeresen találkozhatunk olyan esetekkel, amelyekben a lakosok szerint egyes szórakozóhelyek elviselhetetlen zajt bocsátanak ki, ám mégis tehetetlenek ez ellen. A tapasztalt zajszint ugyanis sokszor történetesen épp a jogszabályi határértéken belül van, s az intézményi környezet sem támogató a probléma kezelése szempontjából.
- <sup>6</sup> Bár tanulmányunkban a terjedelmi korlátok okán kerültük a pozitív externáliák tárgyalását, itt kiemelendő, hogy ennek átgondolása is fokozott fontossággal bírhat. Példaként említhetünk olyan eseteket, amelyekben egy esetleges (például építkezési célú) kormányzati döntés hatására – mintegy pozitív externáliaként – drasztikusan megnő a környező ingatlanok ára. Világos, hogy ezen értéknövekedés mögött szintén nincs valódi piaci teljesítmény, s így az ilyen esetek opportunisták spekulációra, járadék vadász-tevékenységre ösztönözhetnek, ami a morális megfontolásokon túl jóléti szempontok alapján is felvetheti a szabályozás lehetőségét.

## FELHASZNÁLT IRODALOM

- Bara Zoltán – Hámori Balázs (szerk.) (2019): *Intézményi közgazdaságtan*. Kézirat (megjelenés alatt).
- Bartus Gábor – Szalai Ákos (2014): *Környezet, jog, közgazdaságtan. Környezetpolitikai eszközök, környezet-gazdaságtani modellek és joggazdaságtani magyarázatok*. Pázmány Press, Budapest.
- Coase, Ronald H. (1960): The Problem of Social Cost. *The Journal of Law & Economics*, Vol. 3, No. 1, 1–44, <https://doi.org/10.1007/s10657-010-9200-0>.
- Demsetz, Harold (1967): Toward a Theory of Property Rights. *The American Economic Review*, Vol. 57, No. 2, 347–359.

- Golovics József – Veres Pál (2019): A tulajdonjogok elmélete. In: Bara Zoltán – Hámori Balázs (szerk.): *Intézményi közgazdaságtan. Kézirat* (megjelenés alatt).
- Hart, Oliver (2006): *Vállalatok, szerződések és tőkeszerkezet*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest.
- Hohfeld, Wesley N. (1913): Some Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning. *The Yale Law Journal*, Vol. 23, No. 1, 16–59, <https://doi.org/10.2307/785533>.
- Hohfeld, Wesley N. (1917/2000): Alapvető jogi fogalmak a bírói érvelésben. In: Szabó Miklós – Varga Csaba (szerk.): *Jog és nyelv*. Osiris Kiadó, Budapest, 59–96.
- KSH (2018): *Mikrocenzus 2016. 7. Lakáskörülmények*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, [www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus\\_2016\\_7.pdf](http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus_2016_7.pdf).
- North, Douglass C. (2010): *Intézmények, intézményi változás és gazdasági teljesítmény*. Helikon Kiadó, Budapest.
- Pejovich, Svetozar (1992): *A tulajdonjogok közgazdaságtana*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest.
- Tullock, Gordon (2005): The Theory of Public Choice. In: Tullock, Gordon – Seldon, Arthur – Brady, Gordon L. (eds.): *Government Failure. A Primer in Public Choice*. Cato Institute, Washington, 3–79.
- Weimer, David L. – Vining, Aidan R. (2011): *Policy Analysis. Concepts and Practice*. Longman, Boston.
- Williamson, Oliver E. (1985): *The Economic Institutions of Capitalism. Firms, Market, Relational Contracting*. Free Press, New York.